

GE_GERICHTE ACJC/1591/2024 vom 17. Dezember 2024

GE Cour de justice, 2024-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1591_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1591/2024 du 17 décembre 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1591/2024 del 17 dicembre 2024

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions incidentes de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 CPC). L'action en rectification du registre foncier fondée sur l'art. 975 CC est une action civile réelle de nature patrimoniale (arrêt du Tribunal fédéral 5A_413/2009 consid. 1.1 non publié aux ATF 136 III 269). La valeur litigieuse est fonction du droit réel dont il est demandé la radiation (BOHNET, CPra Actions civiles Vol. I, 2019, §59 n. 18 et la référence doctrinale citée). En l'espèce, en tant qu'il admet la compétence du Tribunal pour connaître du litige, le jugement entrepris constitue une décision incidente de première instance. L'hypothèque légale – dont la radiation de l'inscription au registre foncier est requise par les intimés – garantit une créance de plus de 300'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 1.3

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Pour satisfaire à cette obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). En l'espèce, comme le relèvent les intimés, la première partie de l'appel consiste en un exposé par l'appelant de sa propre version des faits quasiment identique à celle figurant dans sa réponse du 30 juin 2023. S'il eût effectivement été opportun - afin de permettre une meilleure lisibilité et compréhension de son mémoire - que l'appelant limite son analyse aux éventuels faits contestés, une lecture attentive de l'appel permet néanmoins de comprendre qu'il soulève uniquement des griefs liés à la violation du droit, lesquels sont, par ailleurs, suffisamment motivés. En conséquence, il convient d'admettre, sous peine de formalisme excessif, que l'appel répond aux exigences de motivation prévues par la loi. Interjeté dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable.

E. 1.4

Les parties doivent formuler leurs griefs de façon complète dans le délai d'appel, respectivement dans la réponse à l'appel; un éventuel second échange d'écritures ou l'exercice d'un droit de réplique ne peut servir à compléter une critique insuffisante ou à formuler de nouveaux griefs (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 4A_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 3.1; 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1; 4A_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 3). En l'espèce, les intimés soutiennent à tort que l'appelant aurait formulé de nouveaux griefs irrecevables à l'encontre du jugement querellé dans sa réplique. L'appelant se contente, en effet, de répondre aux arguments juridiques des intimés, ce qui est admissible au regard de la jurisprudence. La réplique est donc recevable.

E. 1.5

La maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC) sont applicables.

E. 2

L'appelant reproche au Tribunal de s'être déclaré compétent *ratione materiae* pour connaître de l'action en rectification du registre foncier déposée par les intimés. 2.1.1 Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC). Parmi celles-ci figure notamment la compétence matérielle du tribunal saisi (art. 59 al. 2 let. b CPC). Sauf disposition contraire de la loi, le droit cantonal détermine la compétence matérielle des tribunaux (art. 4 al. 1 CPC). A Genève, les tribunaux civils traitent des litiges de droit privé (art. 86 LOJ; RS/GE E 2 05) et les autorités et les tribunaux administratifs des litiges de droit public et de droit administratif (art. 116 LOJ). C'est d'après l'objet du litige qu'il y a lieu de déterminer si l'on se trouve en présence d'un litige relevant du droit civil ou du droit public. Cet objet est déterminé par les conclusions de la demande et par les faits invoqués à l'appui de celle-ci (ATF 142 III 210 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_101/2021 du 28 mai 2021 consid. 3.1 et la jurisprudence citée; HOHL, Procédure civile, Tome I, 2016, n. 56 et 61, p. 22 et 23). 2.1.2 A teneur de l'art. 975 al. 1 CC, celui dont les droits réels ont été lésés par une inscription faite ou par des inscriptions modifiées ou radiées sans cause légitime, peut en exiger la radiation ou la modification. Les actions en modification du registre foncier visent à modifier une écriture portée au registre foncier afin d'assurer son exactitude (BOHNET, op. cit., §59 n. 1 et les références citées) et de mettre le registre en harmonie avec la réalité (juridique ou factuelle). L'action de l'art. 975 CC n'a pas pour objet la naissance ou l'extinction d'un droit, mais la confirmation de l'existence ou de l'inexistence de celui-ci (MOOSER, CR CC II, 2016, n. 2 ad art. 975 CC). Il s'agit d'une action civile réelle de nature patrimoniale et déclaratoire (art. 88 CPC) (BOHNET, op. cit., §59 n. 14 et les références citées).

- 8/10 -

C/23056/2022 Aux termes de l'art. 975 al. 1 CC, l'action est possible si une inscription a été faite "sans cause légitime". Selon l'art. 974 al. 2 CC, l'inscription est faite indûment lorsqu'elle a été opérée sans droit ou en vertu d'un acte juridique non obligatoire. C'est le cas lorsque les conditions matérielles de l'opération font défaut, c'est-à-dire si le titre

d'acquisition et/ou la réquisition d'inscription ne sont pas valables (par ex. l'acte juridique sur lequel l'inscription se fonde est nul; celui qui requiert l'inscription n'avait pas le pouvoir de disposer) (arrêt du Tribunal fédéral 5a_413/2009 du 2 février 2009 consid. 4.1, non publié aux ATF 136 III 269; MOOSER, op. cit., n. 19 et 20 ad art. 975 CC). Dans un arrêt du 21 juin 2012, le Tribunal fédéral, amené à statuer dans le cadre d'une action en rectification du registre foncier, a retenu que le caractère indu d'une radiation – en l'occurrence la radiation d'une servitude personnelle fondée sur une décision administrative entrée en force – pouvait résulter de la non-validité de son fondement juridique, c'est-à-dire d'un acte juridique ou d'une décision d'une autorité. En soi, ce fondement juridique n'avait pas à être contesté par une voie de droit particulière. La question de savoir s'il était juridiquement valable devait plutôt être examinée à titre préjudiciel, dans le cadre du procès en rectification du registre foncier. L'existence d'une décision administrative entrée en force n'excluait pas systématiquement la compétence à raison de la matière des tribunaux civils. Ceux-ci étaient habilités, dans le cadre d'une procédure civile portant sur une rectification du registre foncier, à statuer sur des questions préjudicielles de droit public, pour autant que, dans le cas concret, les instances administratives compétentes ne se soient pas déjà prononcées. Les tribunaux civils étaient, en revanche, liés par la décision de l'autorité compétente une fois que celle-ci avait été rendue et était définitive, à moins qu'elle ne soit absolument nulle. Les tribunaux civils étaient autorisés et mêmes tenus dans une procédure pendante – en l'occurrence une procédure en rectification du registre foncier – de statuer sur la question préjudicielle de droit public qui se posait et, le cas échéant, d'examiner la question de la nullité absolue des décisions administratives entrées en force (arrêt du Tribunal fédéral 5A_195/2012 du 21 juin 2012 consid. 4.1 et 4.2.2, publié in *Droit de la construction* 2012, n. 427 p. 249, et traduit par PICHONNAZ, *La jurisprudence récente en droit privé*, in *Journées suisses du droit de la construction*, 2015, n. 154 p. 355-356; cf. ég. BOHNET, op. cit., §59 n. 32; ACJC/712/2013 du 7 juin 2013 consid. 4.1.3 et les arrêts cités). Les contestations relatives à l'inscription éventuelle d'une hypothèque légale en garantie des créances de droit public relèvent ainsi exclusivement du juge civil ou des autorités de surveillance du registre foncier. Ces autorités peuvent se prononcer sur la légitimation du requérant quant au droit de disposer et quant au titre d'acquisition, sur la régularité formelle de la réquisition, ainsi que sur la possibilité ou non d'inscrire l'hypothèque légale. Elles sont liées, en revanche, sur le plan matériel par les décisions administratives relatives à la créance de droit public et au

- 9/10 -

C/23056/2022 droit de gage (ABBET, *L'hypothèque légale en garantie des créances de droit public*, in *RDAF* 2009 II p. 405 ss, p. 416).

E. 2.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'hypothèque légale litigieuse, qui vise à garantir le paiement d'une taxe d'équipement, est une hypothèque légale de droit public fondée sur la LGZD. Cela étant, l'appelant soutient à tort que pour ce motif, le Tribunal ne serait pas autorisé à statuer sur l'action en rectification du registre foncier formée par les intimés. En effet, contrairement à ce qui résulte des états de fait des jurisprudences citées par l'appelant, l'objet de la présente procédure n'est pas la contestation d'une décision administrative, mais celle de l'inscription au registre foncier d'une hypothèque légale de droit public qui, selon les intimés, aurait été effectuée indûment. Or, si la question de la validité du fondement juridique de l'inscription litigieuse relève du droit public, il ressort des principes rappelés

plus haut (cf. consid. 2.1.2) que celle-ci doit être examinée, à titre préjudiciel, par le juge civil dans le cadre d'une action en rectification du registre foncier. Le Tribunal devra ainsi statuer sur les questions préjudicielles de droit public qui se posent et, en particulier, déterminer s'il existe une décision administrative entrée en force portant sur l'hypothèque légale litigieuse – ce que l'appelant soutient mais que les intimés contestent – et, cas échéant, examiner si cette décision est frappée d'un motif de nullité absolue. En conséquence, c'est à raison que le Tribunal a admis sa compétence à raison de la matière pour trancher de l'action formée par les intimés. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

E. 3

Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 1'000 fr. (art. 36 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et entièrement compensés avec l'avance de frais versée par celui-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera, en outre, condamné à verser aux intimés, solidairement entre eux, 2'500 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 85, 87 et 90 RTFMC; art. 20, 23, 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 10/10 -

C/23056/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 janvier 2024 par le FONDS INTERCOMMUNAL D'EQUIPEMENT contre le jugement JTPI/14366/2023 rendu le 5 décembre 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23056/2022. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'000 fr., les met à la charge du FONDS INTERCOMMUNAL D'EQUIPEMENT et les compense avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève. Condamne le FONDS INTERCOMMUNAL D'EQUIPEMENT à verser à A_____ et B_____, solidairement entre eux, 2'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.